



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DELIBERE SUR LE
Projet de création de la ZAC
Restructuration du centre commercial des Sablons
Porté par la SPL Cenovia Cités
COMMUNE du MANS (72)

n° PDL-004088/AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet création de zone d'aménagement concertée relative à la restructuration du centre commercial des Sablons sur la commune du Mans, porté par la SPL Cenovia Cités.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de création de zone d'aménagement concertée pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 10 septembre 2025 Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée du 3 juillet 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 9 juillet 2025.

Objet et contexte

Le présent avis concerne le projet de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) relatif à la requalification du quartier et de la restructuration du centre commercial des Sablons, porté par la société publique locale (SPL) Cenovia Cités au travers d'une concession d'aménagement délivrée par Le Mans métropole.

Le projet s'inscrit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le site du projet se situe à l'entrée est de la ville du Mans. Il est encadré par le boulevard Nicolas Cugnot à l'est, artère majeure de l'agglomération, par la ligne de tramway T2 (boulevard Winston Churchill) et l'Huisne au sud et non loin de la ligne LGV au nord.

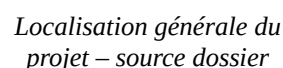
Le projet vise quatre objectifs :

- déployer le commerce le long du boulevard Churchill et la ligne de tram ;
- créer une nouvelle centralité ouverte sur l'ensemble du quartier des Sablons par la transformation de la rocade (boulevard Cugnot) en boulevard urbain en donnant plus de place aux transports en commun, aux piétons et aux cyclistes ;
- favoriser le développement économique, l'innovation et l'entrepreneuriat ;
- déployer la nature en ville par la déminéralisation des sols et le lien avec les bords de l'Huisne au sud et le « bois du Gué Bernisson » à l'est.

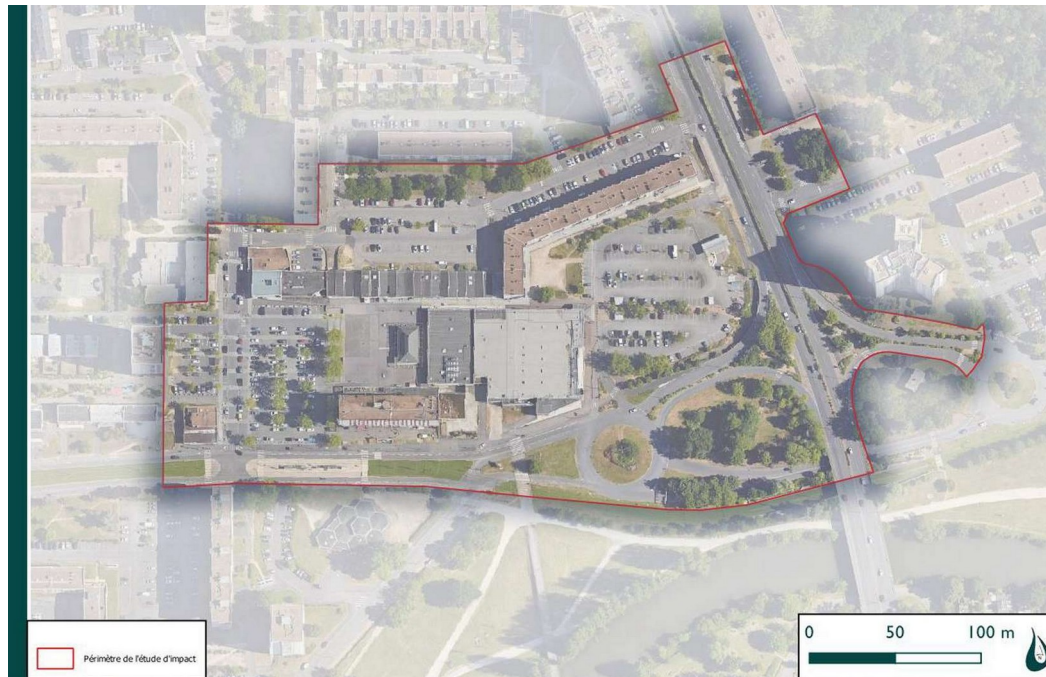
Le projet prévoit la construction d'une centaine de logements sur environ 7 000m², la création de nouveaux locaux de commerce et d'activité, une pépinière tertiaire et artisanale représentant une surface

La surface globale de plancher sera de 21 020m² (15 762m² actuellement) sur un terrain d'assiette de 8,04 ha. Le projet s'accompagne de la requalification du boulevard Nicolas Cugnot (passage de 2x2 voies à 70km/h à 2x1 voies à 50km/h, suppression des passages dénivelés, création de pistes cyclables, intégration des bus, aménagement de promenades), de la création de 335 places de stationnement, en baisse par rapport à l'offre actuelle (512), de la plantation de 300 arbres et la renaturation de plus de 10 000m². Le projet contribuera à désimperméabiliser le secteur en passant d'une surface minéralisée de 81 % de la surface globale à 41 %.

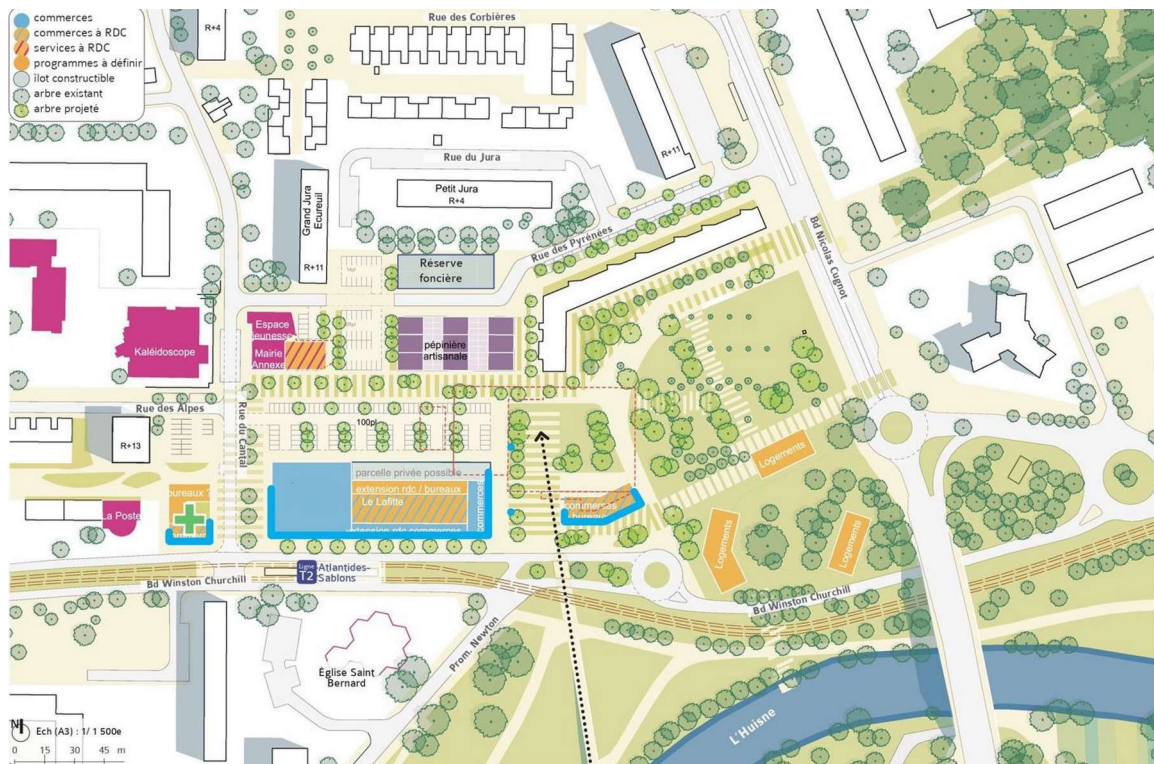
Le projet a été soumis à étude d'impact par décision du préfet de région du 16 mai 2024¹. Les motivations de cette soumission portaient notamment sur la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des enjeux relatifs aux chiroptères et à l'avifaune en lien avec la destruction des bâtiments.



AVIS PDL-004088/AP du 10 septembre 2025
Création de la ZAC des Sablons au Mans (72)

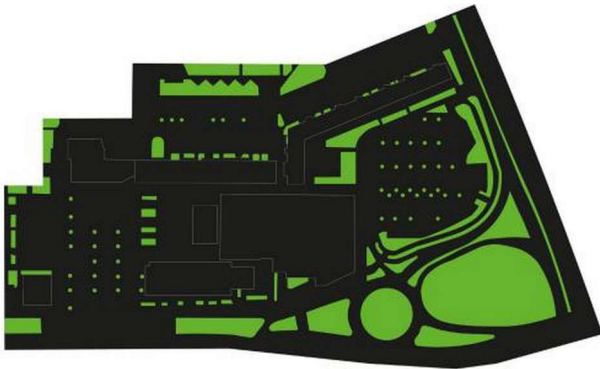


Environnement urbain actuel du secteur – source dossier

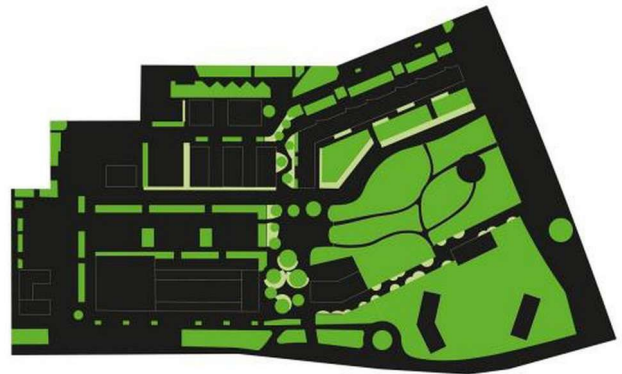


Extrait du Plan guide – source dossier

Etat existant



Etat actuel plan guide

*Evolution des espaces de pleine terre – source dossier*

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Oui	Non
La prise d'eau la plus proche est celle de l'EPAU, située sur l'Huisne, à 500 m en amont du quartier des Sablons. Aucun périmètre de protection n'intersecte le projet.		
Zones humides	Non	Non
Aucune zone humide n'est présente sur le site du projet au regard de son caractère très largement artificialisé.		
Cours d'eau Eaux superficielles et souterraines	Oui	Oui, à préciser
La rivière l'Huisne coule en bordure sud du projet. Elle constitue l'exutoire de l'ensemble des eaux pluviales du secteur fortement minéralisé et imperméabilisé, sans aucune gestion qualitative ou quantitative. La masse d'eau concernée par le projet est celle de l'Huisne depuis la Ferté-Bernard jusqu'à la confluence avec la Sarthe. Dans un état écologique médiocre en 2017, l'objectif est l'atteinte d'un bon état écologique en 2027 conformément à la Directive cadre sur l'eau. Les risques de non atteinte de cet objectif sont principalement liés à la présence de micropolluants et au faciès du cours d'eau qui favorise l'eutrophisation. Les enjeux identifiés pour le projet du point de vue qualitatif sont la maîtrise des éléments solides véhiculés par les eaux pluviales, l'abattement des matières en suspension et la mise en place d'une phytoépuration des eaux de ruissellement. Du point de vue quantitatif, le dossier évoque des principes généraux tels que la mise en place d'une infiltration à la parcelle, la création de noues, la mise en place de stationnements perméables et l'aménagement d'un bassin d'orage paysager en point bas pour la régulation des rejets dans l'Huisne (7 l/s à l'échelle de l'ensemble du projet). Le dossier renvoie à la production d'un porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau l'étude des mesures correspondantes (test de perméabilité des sols, dimensionnement des réseaux, analyse de la compatibilité avec les réseaux existants, épisode pluvieux à prendre en compte en fonction de la sensibilité du milieu récepteur,...). A ce stade, les éléments du dossier se limitent à des conseils du bureau d'étude auprès du maître d'ouvrage, sans engagement de ce dernier. Le projet sera raccordé à la station d'épuration du Mans – La Chauvinière d'une capacité nominale de 365 000 équivalent-habitants (EH). La charge maximale reçue en 2003 est d'environ 264 000 EH. Les données du portail		

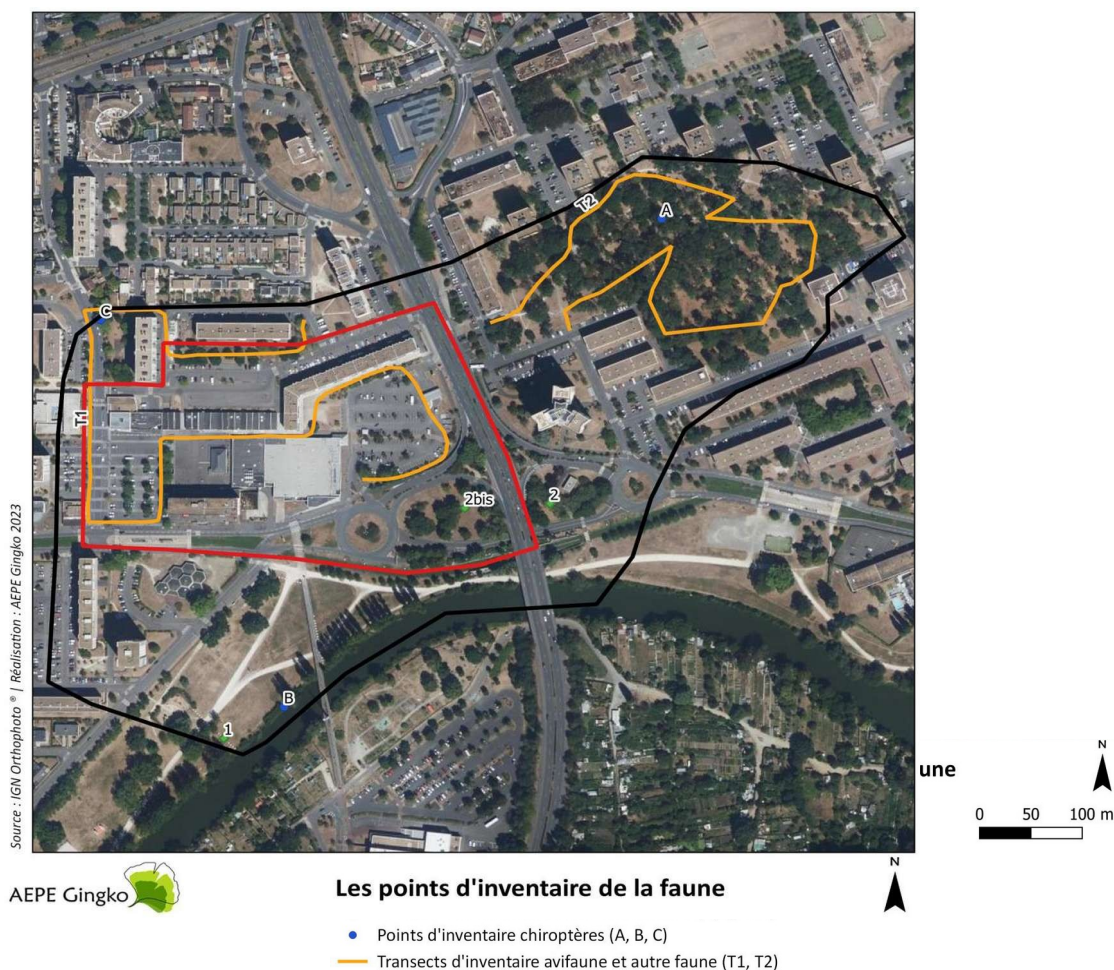
national de l'assainissement collectif mettent en évidence la non-conformité réglementaire en performance de la station d'épuration et en matière de collecte sans que le dossier en fasse état.

Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Non	Non
Parc naturel régional	Non	Non
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ²	Oui	Non
Le projet se situe à environ 750 m au nord de la ZNIEFF de type 2 la plus proche : « Bois et landes entre Arnage et Changé ». Quatre ZNIEFF de type 1 sont présentes entre 1,8 km et 3,8 km du site. Ces ZNIEFF accueillent notamment une espèce végétale protégée peu répandue à l'échelle du territoire national : le Cyste faux-alysson.		
Occupation des sols, Sols et sous-sols	Oui	Oui, à préciser
Les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas d'appréhender le volume des terrassements, les évacuations nécessaires des produits de démolition à réaliser.		
Habitats – Faune – flore	Oui	Oui, à préciser
Le périmètre des inventaires réalisés recouvre celui du projet élargi aux zones accueillant des milieux écologiques sensibles tels que le bois du Gué Bernisson à l'est et les bords de l'Huisne au sud. Sept passages ont été réalisés entre mai 2022 et février 2023 dont 3 dédiés aux chiroptères (écoute de 10 minutes chacun en soirée en trois points : bois du Gué Bernisson, bords de l'Huisne et nord-ouest du site soit 1h30 d'écoute au total), les autres passages, en journée, concernant tout ou partie des autres taxons (avifaune nicheuse, hivernante, migratrice, reptiles, insectes, amphibiens, mammifères terrestres, flore et habitat). Outre les points d'écoute mis en œuvre, des examens par transect ont été réalisés. Tout comme pour les chiroptères, les points d'écoute concernant l'avifaune ont été réalisés sur 3 points pendant 5 à 10 minutes. Cent soixante-quinze espèces floristiques ont été recensées au sein de l'aire d'étude immédiate. Aucune n'est protégée. Plusieurs espèces invasives ont en revanche été identifiées telles que l'Erigeron du Canada et la Renouée du Japon. Les autres plantes invasives ont été spécifiquement plantées dans un but ornemental. Les habitats, de milieu urbain, sont très largement anthropisés : à noter notamment le bois du Gué Bernisson (habitat de type « Grand jardin non domestique », les pelouses et ripisylve des bords de l'Huisne et les pelouses urbaines aux bords des axes d'infrastructure et de quelques bâtiments. Les enjeux concernant les amphibiens se limitent aux abords immédiats de l'Huisne avec la présence d'habitats favorables au groupe des grenouilles vertes (Grenouilles de Lessona, rieuse et verte). Ils sont qualifiés de faibles. Concernant les reptiles, les enjeux apparaissent modérés en lien avec la présence avérée du Lézard des murailles, espèce protégée commune et d'habitats favorables (haies, lisières, friches et bâtis). Les enjeux relatifs aux mammifères terrestres sont considérés comme très faibles pour le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux, deux espèces protégées, au regard de la présence potentielle d'habitats favorables (bords de l'Huisne et parc du Gué Bernisson) sans néanmoins que le dossier soit affirmatif à ce sujet au regard de la pression³ d'inventaire mise en œuvre.		

² Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

³ Intensité des investigations naturalistes conduites sur le terrain.



Avifaune

Vingt-huit espèces d'oiseaux ont été recensées au sein de l'aire d'étude immédiate dont 18 en période d'hivernage, 19 en période de migration post-nuptiale et 20 en période de migration pré-nuptiale. Dix-huit sont protégées. La quasi-totalité (27/28) des espèces sont considérées nicheuses sur l'aire d'étude (dont 3 de façon certaine : Martinet noir, Mésange à longue queue et Mésange bleue). Le dossier souligne la présence possible du Chardonneret élégant, protégé et considéré comme « quasi menacé » en Pays de la Loire et vulnérable à l'échelle nationale. Les bâtiments peuvent servir à la reproduction du Martinet noir sans que le dossier ne confirme ou n'infirme cet usage au sein des bâtiments destinés à être démolis ou réhabilités. Les enjeux sont qualifiés de moyens pour cette espèce.

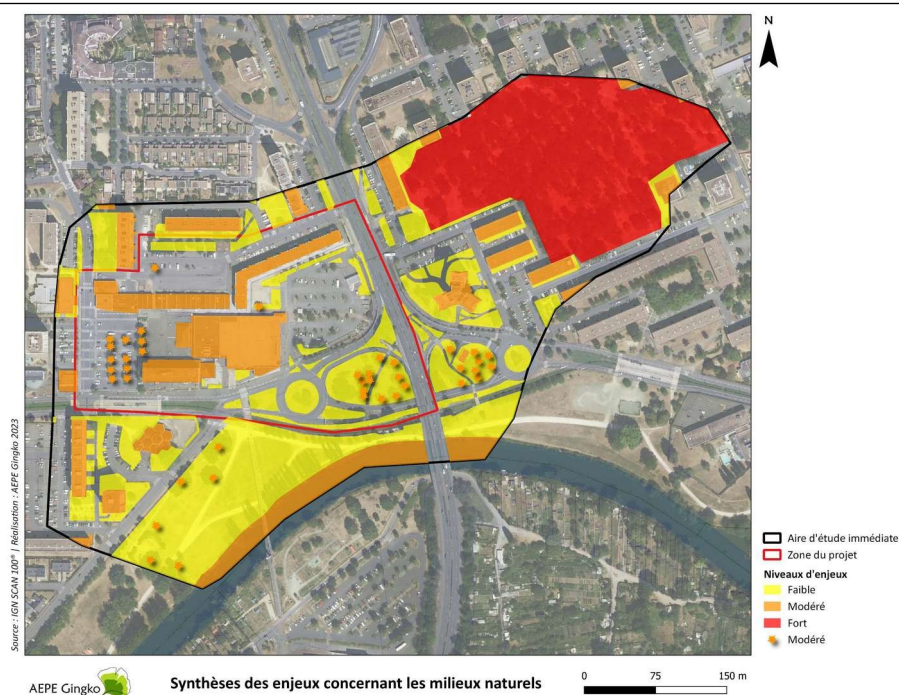
Chiroptères

Six espèces ont été identifiées avec certitude au sein de l'aire d'étude ainsi que deux autres espèces des groupes des murins et des oreillards sans que ces dernières aient pu être précisément identifiées.

Le dossier note notamment la présence :

- probable d'une colonie de Noctules communes au sein du parc du Gué Bernisson ;
- de trois espèces (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Sérotine commune) ayant pour habitude de s'installer dans les bâtiments sans néanmoins que les investigations aient permis de les identifier, ni d'exclure avec certitude des gîtes de mise-bas, d'estivage ou d'hivernation.

Les enjeux sont considérés comme forts dans le parc, modérés pour les bâtiments et faibles pour les bords de l'Huisne même si ces derniers jouent un rôle important en tant que site d'alimentation pour les espèces identifiées.



L'analyse des effets sur la faune est évoquée de façon générique tout comme la définition des mesures de réduction ou d'accompagnement. En phase travaux, le dossier évoque des incidences variables selon la période de réalisation sans néanmoins qu'il ne définisse des périodes à éviter ou à privilégier. La présence d'un écologue en phase chantier est proposée afin de vérifier la présence d'individus d'espèces protégées préalablement aux interventions. A défaut d'avoir identifié précisément la présence de gîtes (avifaune, chiroptères) au sein des bâtiments, il est évoqué, en cas de découverte d'individus (oiseaux), la mise en défens du secteur et la neutralisation du chantier pendant un mois. Pour les chiroptères, la seule mesure de réduction porte sur l'éclairage du chantier.

En matière d'accompagnement, le dossier suggère la mise en place de gîtes à chiroptères ou de nichoirs à oiseaux pour les espèces anthropophiles en renvoyant à une phase ultérieure (non définie) la définition de leur localisation et de leur nombre.

Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	Limité
--	-----	--------

Le Sradet Pays de la Loire, qui a intégré le schéma régional de cohérence écologique, identifie le secteur de projet comme faisant partie d'un corridor écologique potentiel lié à la vallée de l'Huisne, mais marqué par des éléments de fragmentation forts à très forts (boulevard Nicolas Cugnot).

L'intérêt de la vallée de l'Huisne en tant que corridor écologique est également souligné dans le projet de Scot valant PCAET en cours de révision.

Sites Natura 2000 ⁴	Oui	Non
--------------------------------	-----	-----

Le site Natura 2000 le plus proche, « la vallée du Narais, la forêt de Bercé et le ruisseau du Dinan » se situe à environ 10 km à l'est. Aucun habitat en correspondance avec un site Natura 2000 n'a été identifié au sein du périmètre du projet.

⁴ Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Consommation d'espaces	Non	Non
Au regard de son positionnement au cœur de la ville, le projet ne génère aucune consommation d'espace supplémentaire. A l'inverse, il contribue à une désimperméabilisation du secteur par la création d'espaces de pleine terre ou perméables. Le dossier présente une étude qualifiée d'optimisation de la densité qui se limite à rappeler les principes généraux ayant guidé la définition du projet tels que : le renforcement des espaces naturels, la transformation de la rocade (boulevard Cugnot) en boulevard urbain, la réduction des espaces de stationnement, la favorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le renforcement de la qualité urbaine ou la conception bioclimatique des bâtiments.		
Impacts cumulés	Oui	A préciser
La recherche de projets pouvant générer des incidences cumulées s'est limitée aux projets qui ont fait l'objet, depuis 2020 : - d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ; - d'une étude d'impact au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public. Le dossier prend en compte le projet des Chronolignes (lignes de bus à haut niveau de service sur plusieurs communes de l'agglomération dont celle du Mans) comme le seul pouvant avoir des effets cumulés avec le projet de la ZAC des Sablons. Il conclut à une incidence positive sur le cadre de vie des habitants et le paysage urbain du secteur.		

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits Monuments historiques	Non	Non
Archéologie	Oui	Non
Le projet est situé en zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Néanmoins, ce dernier n'étant pas susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, aucune prescription d'archéologie préventive n'a ainsi été imposée au porteur de projet (décision de la direction régionale des affaires culturelles du 11/04/2022 jointe au dossier).		
Grands paysages	Oui	Oui, à préciser
Le site étant déjà urbanisé, le dossier évoque une évolution « non substantielle » du paysage à l'issue des travaux. Il affirme ensuite que le parti architectural et urbain du projet vise à adapter les futures constructions aux caractéristiques du site en le greffant aux espaces environnants par la maîtrise de l'aspect des bâtis, le maillage viaire, le traitement paysager et la qualité de l'architecture, l'orientation et l'ensoleillement des bâtiments, le traitement des espaces publics et que le règlement de la ZAC (non joint au dossier) permet de préciser le cadre paysager et architectural du projet.		
Habitat	Oui	Oui, à préciser
Le dossier présente l'histoire de l'aménagement du quartier des Sablons depuis la fin des années 1950. Il appréhende de façon globale la démographie et l'évolution du parc de logements à l'échelle de la commune du Mans sans néanmoins qu'il puisse être donné à voir la situation du quartier et des enjeux humains sur le quartier lui-même et à proximité immédiate. Il évoque de façon générique les effets sur le voisinage à la fois en phase travaux (nuisances sonores, poussières, trafic routiers, sécurité, gestion des déplacements) et en phase exploitation (paysage, impacts sonores). L'impact des travaux sur le voisinage est jugé négatif, temporaire et fort.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Risques naturels	Oui	A préciser
Le risque d'inondations par remontée de nappe est présenté de façon contradictoire selon les parties du dossier avec un niveau moyen pour la partie ouest du site lié à la proximité de l'Huisne, nécessitant des prescriptions constructives (études géotechniques, fondations adaptées) pour les bâtiments ou avec une absence de risque et donc de mesures nécessaires pour le projet. Le dossier ne permet pas de comprendre comment ce risque est pris en compte dans le projet. L'aire d'étude est par ailleurs située partiellement (extrémité sud en bord de l'Huisne, hors zone de projet) en zone d'aléa faible et modérée du PPRI de l'agglomération mancelle liée aux débordements de l'Huisne.		
Risques technologiques	Non	Non
Servitudes	Non	Non
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
Le site de projet est bordé à l'est par le boulevard Cugnot constituant une des principales voiries urbaines de l'agglomération mancelle (rocade). Le quartier est directement desservi par un échangeur avec le boulevard Winston Churchill, voirie accueillant également la ligne T2 du tramway. Le secteur est fortement marqué par l'usage de la voiture et peu de place est accordée actuellement aux modes actifs. Au regard de la présence des infrastructures routières, le site est affecté par le bruit, en premier lieu du boulevard Cugnot, classé en catégorie 3 puis du boulevard Churchill classé en catégorie 4 par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 18 mars 2016⁵. Les logements prévus dans le cadre de l'opération se situent intégralement dans la zone affectée par le bruit du boulevard Cugnot et partiellement dans celle du boulevard Churchill impliquant la mise en œuvre d'une isolation acoustique adaptée⁶. Le dossier évoque, sans précision, que les aménagements du boulevard Cugnot sont susceptibles de générer une baisse des nuisances acoustiques associées.		
Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique Développement EnR Adaptation au changement climatique	Oui	Oui, à préciser
Le dossier présente une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables : le raccordement au réseau de chaleur urbain, à proximité, présente le plus fort potentiel EnR devant le photovoltaïque. Il évoque ainsi le fait que les scénarios qui prévoient ce raccordement au réseau de chaleur urbain sont à privilégier en complément de l'équipement des bâtiments (toiture) en solaire photovoltaïque. L'utilisation de l'ensemble des surfaces disponibles pour le photovoltaïque permettrait de couvrir 49 % des besoins en énergie finale du projet en phase d'exploitation. Le dossier ne précise aucun engagement du maître d'ouvrage sur la prise en compte de ces conclusions. Les émissions de gaz à effet de serre induites par le projet (travaux, exploitation) sont évoquées de façon génériques sans qu'aucune quantification ait été produite. La déminéralisation du site dans le cadre du projet aura un effet positif sur les îlots de chaleur urbains.		

⁵ La distance réglementaire affectée par le bruit pour les infrastructures de catégorie 3 est de 100m. Elle de 30m pour les voies classées en catégorie 4

⁶ Conforme aux dispositions de l'[arrêté ministériel du 30 mai 2016](#)

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la requalification de l'espace urbain et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation nécessaire de l'environnement urbain face à ces effets ;
- la préservation de la biodiversité notamment l'avifaune et les chiroptères ;
- la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points positifs

Le projet de ZAC des Sablons, par l'opération de requalification urbaine qu'il permettra, vise à améliorer le cadre de vie des habitants, à contribuer à l'apaisement des déplacements et au développement des modes alternatifs à la voiture, à assurer une mixité des usages (habitat, commerce, artisanat,...) et contribuera au développement de la nature en ville par une désimperméabilisation partielle des sols.

– Points perfectibles

Si le dossier propose en annexe de l'étude d'impact une étude qualifiée d'optimisation de la densité, dans les faits, son contenu se limitant à rappeler les principes généraux ayant guidé la conception du projet ne démontre pas la recherche d'une telle optimisation et ne permet donc pas de répondre aux attendus de l'article R122-5 du code de l'environnement en la matière.

La définition de la gestion des eaux pluviales, identifiée dès le stade de l'examen au cas par cas préalable à la décision de soumission à étude d'impact comme étant un enjeu important de l'opération, reste très générale et le dossier ne permet de confirmer la faisabilité des intentions exprimées telles que l'infiltration des eaux à la parcelle, la régulation des débits de rejet ou leur traitement qualitatif. Il renvoie à un futur dossier de porter à connaissance la réalisation des études nécessaires et la définition de l'ensemble des dispositions correspondantes. Le dossier gagnerait à préciser de façon plus concrète les modalités de gestion des eaux pluviales et la faisabilité des objectifs poursuivis et de leur mise en œuvre dans le cadre de l'opération.

Concernant le traitement des eaux usées, le dossier évoque de façon laconique le raccordement à la station d'épuration du Mans – La Chauvinière en occultant les non-conformités observées depuis 2023 en matière de performance et de collecte. Il est attendu du dossier une présentation actualisée des données de la station d'épuration et l'exposé de la compatibilité du raccordement envisagé en prenant en considération l'ensemble des raccordements prévus à l'échelle de l'agglomération mancelle à l'échéance de mise en service de l'opération et des travaux envisagés de mise en conformité de la station.

Concernant l'analyse des impacts cumulés, le dossier se base sur une version obsolète du code de l'environnement (article R122-5). En effet, le périmètre des dossiers à prendre en considération pour mener cette analyse doit, au-delà des dossiers ayant fait l'objet d'une étude d'incidence ou d'une évaluation environnementale, prendre en compte l'ensemble des projets existants ou approuvés. Il appartient au porteur de projet d'apporter la démonstration de la suffisance de son analyse au regard des éventuels projets complémentaires concernés.

Le dossier reste laconique sur plusieurs thématiques telles que :

- l'insertion paysagère et architecturale dans l'environnement urbain, pour laquelle il se limite à affirmer de façon très générale le caractère qualitatif des aménagements envisagés, de la conception et du parti architectural des bâtiments en évoquant un encadrement par le règlement de la ZAC. Le dossier gagnerait à apporter des précisions sur le sujet afin de permettre au lecteur de comprendre les intentions de l'aménageur ;
- les enjeux en matière d'habitat aux abords du projet et l'analyse des incidences notamment en phase travaux ;
- la prise en compte des risques d'inondation par remontée de nappe auquel est soumis partiellement le secteur de projet. Le dossier donne ponctuellement des informations erronées en niant l'existence même de ce risque pourtant clairement identifié par ailleurs. Une vérification de la cohérence du dossier apparaît alors nécessaire ;
- les volumes de terrassements, les mouvements de terre nécessaires à la réalisation des travaux ou les volumes des démolitions nécessaires et les évacuations de matériaux correspondants.

– Insuffisances

Les inventaires relatifs à l'avifaune et aux chiroptères ne permettent pas, à ce stade, de confirmer ou d'infirmer la présence de gîtes au sein des bâtiments ayant vocation à être démolis. Le dossier renvoie ainsi à la phase opérationnelle la recherche d'individus des espèces protégées concernées (Martinet noir, Pipistrelles) au sein des bâtiments pour une éventuelle mise en défens et la neutralisation du chantier. Si le dossier évoque des incidences variables selon la période de travaux, il ne définit aucune mesure temporelle d'évitement des impacts permettant la préservation des individus.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation. Concernant la contribution du projet au changement climatique, le dossier se limite à des affirmations générales sur le caractère émissif du projet au cours de la phase travaux. Il est attendu la présentation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet prenant en compte l'ensemble de son cycle de vie (phases construction et exploitation). Concernant spécifiquement la phase exploitation, le dossier ne précise pas la façon dont le porteur de projet prend en compte les conclusions de l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Le dossier se limite à présenter des scénarios incluant ou non le raccordement au réseau de chaleur urbain, la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques sur des surfaces variables sans affirmation par le porteur de projet de son ambition en la matière. A ce titre, il ne respecte pas les attendus d'une étude d'impact d'une opération d'aménagement tels que définis à l'article R122-5 du code de l'environnement.

Recommandations de la MRAe

La MRAe recommande de :

- ***compléter les inventaires faunistiques relatifs à l'avifaune et les chiroptères afin de confirmer ou d'infirmer la présence d'individus d'espèces protégées au sein des bâtiments ayant vocation à***

être démolis et, le cas échéant, préciser les mesures Eviter – Réduire – Compenser et d'accompagnement pertinentes ;

- *établir un bilan des gaz à effets de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie comprenant à minima les phases travaux et exploitation ;*
- *préciser le scénario sur lequel s'engage le maître d'ouvrage concernant l'usage et le développement des énergies renouvelables ;*
- *préciser dès le stade de l'étude d'impact les dispositions envisagées pour la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales et s'assurer de la faisabilité de leur mise en œuvre dans le cadre de l'opération ;*
- *compléter les informations laconiques de l'étude d'impact concernant les enjeux humains au sein et à proximité du secteur de projet, l'importance des travaux (volume des démolitions, terrassements...), la capacité de la station d'épuration du Mans – La Chauvinière à traiter de façon conforme les effluents de la future ZAC et l'insertion paysagère et architecturale du projet dans son environnement urbain.*

Nantes, le 10 septembre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE